

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.**

Bản án số: 38/2020/DS-ST

Ngày: 17/9/2020

V/v: “Tranh chấp về hủy
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Mận.

Các hội thẩm nhân dân :
1. Ông Lê Bá Hóa
2. Bà Đinh Thị Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Ngọc Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện T; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 289/2020/TLST – DS ngày 05/8/2020; về việc “Tranh chấp về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2020/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

***/ Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông H, sinh năm 1960; hộ khẩu thường trú: Khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; chỗ ở hiện nay: Khu phố Lạc Hà, thị trấn Lạc Tánh, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

***/ Bị đơn:** Ông Trần Kim M, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Bà Đoàn Thị Mỹ L, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Bích H, sinh năm 1972; Hộ khẩu thường trú: Khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; chỗ ở hiện nay: Khu phố Lạc Tín, thị trấn Lạc Tánh, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Trần Xuân T, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Xuân T: Ông H, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; chỗ ở hiện nay: Khu phố Lạc Hà, thị trấn Lạc Tánh, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Văn phòng công chứng N, địa chỉ: Số 426 đường Trần Hưng Đạo, khu phố Lạc Hóa 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Do ông N – Công chứng viên làm đại diện theo pháp luật.

Tại phiên tòa ông H, ông M, bà L, bà H, ông N có mặt; bà T và ông T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Hiện nay nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện của mình đối với bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận được lập tại Văn phòng công chứng N vào ngày 13/7/2020 giữa vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Bích H. Căn cứ khởi kiện của nguyên đơn là :

Trong thời gian ông Trần Kim M đang nợ vợ chồng nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Trần Xuân T) số tiền 250.000.000đồng, nợ của ông H và bà Phạm Thị Kim C số tiền 150.000.000đồng đã có quyết định của Tòa án và đã có quyết định của cơ quan thi hành án về việc buộc ông M phải trả số nợ nêu trên cho vợ chồng bà T, ông T và vợ chồng bà C, ông H thì ông Trần Kim M không chấp hành việc trả nợ mà cố tình dây dưa đưa ra phương án trả nợ dần cho nguyên đơn. Đồng thời ông M đã cùng với vợ là bà Đoàn Thị Mỹ L cố tình bán thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L cho bà Hoàng Bích H với giá 150.000.000đồng. Theo nguyên đơn việc vợ chồng ông M sang nhượng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L với giá 150.000.000đồng là bất hợp lý. Sau khi sang nhượng thửa đất này thì ông M cũng không trả nợ cho vợ chồng bà T và vợ chồng bà C nên việc sang nhượng đất này nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn và những người liên quan.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ là: 01 Thông báo về việc giải quyết tranh chấp yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản để thi hành án số 390/TB-THADS, ngày 20/7/2020; 01 quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số

71/2020/QĐST- DS ngày 22/6/2020; 01 quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 899/QĐ-CCTHADS ngày 01/7/2020; 01 biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 20/7/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh; 01 biên bản xác minh điều kiện Thi hành án ngày 20/7/2020 tại Văn phòng công chứng N; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Mỹ L và ông Trần Kim M với bà Hoàng Bích H; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; 01 bản sao sổ hộ khẩu gia đình; 01 bản sao giấy chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Thị Mộng T.

- Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn – ông Trần Kim M trình bày:

Trước hết ông M hoàn toàn bác bỏ ý kiến của nguyên đơn cho rằng ông M tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn. Bởi vì việc ông M vay tiền của bà T và bà C thì ông M hoàn toàn chấp nhận trả nợ không có ý trốn tránh nghĩa vụ. Tuy nhiên do thời gian qua thì bản thân ông M rơi vào hoàn cảnh bế tắc không thể xoay sở được tiền để trả nợ cho nguyên đơn. Ông M vẫn đang cố gắng làm huy động mọi nguồn có thể để trả nợ cho nguyên đơn. Ông M đã thực hiện nghĩa vụ của người phải thi hành án bằng cách đã đóng tại Cơ quan Thi hành án 20.000.000đồng để trả nợ cho nguyên đơn; thời gian gần đây ông M tiếp tục đến Cơ quan Thi hành án để đóng tiếp 10.000.000đồng trả dần nợ cho nguyên đơn nhưng Cơ quan thi hành án không nhận.

Đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L thì ông M đã ủy quyền cho vợ ông là bà Đoàn Thị Mỹ L vào ngày 20/2/2020 cho bà L toàn quyền quyết định liên quan đến việc sang nhượng, tặng cho, cầm cố thế chấp và các giao dịch khác liên quan đến tài sản này. Vì vậy kể từ ngày 20/2/2020, ông M không liên quan đến tài sản này và cũng không liên quan đến việc bà L sang nhượng thửa đất này nữa.

Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L không phải là tài sản duy nhất của vợ chồng ông M mà ngoài tài sản này ông M còn đồng sở hữu đối với các tài sản khác là thửa đất số 17, tờ bản đồ số 0 tại địa chỉ đường Trường Chinh, khu phố 2, thị trấn L và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo, khu phố 2, thị trấn L. Hiện nay những tài sản này ông M và bà L đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – chi nhánh Bình Thuận và đang trong thời hạn hợp đồng. Khi hết thời hạn hợp đồng vay tại Ngân hàng thì ông M sẽ xử lý để trả nợ cho vợ chồng bà T và vợ chồng bà C.

Chứng cứ mà bị đơn cung cấp cho Tòa án là: 01 biên lai thu tiền số N 004668 đề ngày 30/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; 01 giấy mua bán đất giữa bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Bích H đề ngày 25/2/2020; 01 hợp đồng ủy quyền đề ngày 20/2/2020 giữa ông Trần Kim M và bà Đoàn Thị Mỹ L.

Trong bản tự khai cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L trình bày như sau:

Bà Đoàn Thị Mỹ L là vợ của ông Trần Kim M. Trước đây khi ông M vay tiền của bà Phạm Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Mộng T thì ông M không cho bà L biết, ông M sử dụng tiền vay vào hoạt động làm ăn gì của ông M bà L không được biết. Tuy nhiên sau đó ông M gây ra nhiều nợ nần về gây áp lực buộc bà L phải trả nợ. Ngày 20/2/2020, ông Trần Kim M và bà Đoàn Thị Mỹ L đã ký với nhau một hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Y ủy quyền cho bà L được quyền thế chấp, cầm cố, sang nhượng và thực hiện các giao dịch khác liên quan đến thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108, giấy chứng nhận QSD đất số BU622739. Đến ngày 25/2/2020, thì bà L đã sang nhượng thửa đất này cho bà Hoàng Bích H với giá 850.000.000đồng. Tại thời điểm đó bà Hoàng Bích H mới trả số tiền 700.000.000đồng nên hai bên chỉ viết tay giấy sang nhượng với nhau và có thỏa thuận khi thanh toán đủ tiền sẽ làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 13/7/2020, bà H thanh toán đủ số tiền còn lại là 150.000.000đồng cho bà L nên hai bên đã đến Văn phòng công chứng N để ký hợp đồng sang nhượng và hợp đồng cũng đã được Văn phòng công chứng N công chứng. Sau đó bà L đã thực hiện các nghĩa vụ đóng thuế và làm thủ tục sang tên chủ sử dụng cho bà H tại cơ quan Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy hiện nay bà Nguyễn Thị Mộng T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Hoàng Bích H thì bà L hoàn toàn không chấp nhận. Bởi thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108, giấy chứng nhận QSD đất số BU622739, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn L là tài sản của cá nhân bà L do bà L là người đứng tên chủ sử dụng. Việc bà L sang nhượng thửa đất này cho bà H được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Trong bản tự khai cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Hoàng Bích H trình bày như sau:

Ngày 25/02/2020, bà Hoàng Bích H có nhận sang nhượng của bà Đoàn Thị Mỹ L thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn L với giá 850.000.000đồng. Tại thời điểm bà H nhận sang nhượng đất của bà L thì bà H có yêu cầu việc sang nhượng đất của bà L phải có ủy quyền của chồng bà L là ông Trần Kim M nên bà L cũng có xuất trình một hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà L. Bà H chồng tiền cho bà L hai lần được 700.000.000đồng và hai bên có viết giấy tay sang nhượng. Đến ngày 13/7/2020, bà Hoàng Bích H thanh toán đủ số tiền 150.000.000đồng còn lại cho bà Đoàn Thị Mỹ L nên hai bên đã cùng đến Văn phòng công chứng N để làm hợp đồng sang nhượng. Hợp đồng này cũng đã được công chứng viên công chứng. Sau đó thì bà H và bà L cũng đã thực hiện các thủ tục sang tên chủ sử dụng cho bà H. Do đó hiện nay bà Nguyễn Thị Mộng T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Mỹ L và bà H đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 được thực hiện tại Văn phòng công chứng N ngày 13/7/2020 thì bà H hoàn toàn không đồng ý. Vì bà H cho rằng việc sang nhượng đất giữa bà L và bà H được thực hiện hoàn toàn hợp pháp, bản thân bà H và bà L cũng không liên quan đến khoản nợ của ông M còn nợ bà T.

Còn đối với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa cho rằng giá cả sang nhượng theo hợp đồng 150.000.000đồng là bất hợp lý, bà H cũng không thống nhất vì bà H cho rằng giá cả sang nhượng là do hai bên thương lượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N – Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng N trình bày:

Ngày 13/7/2020, Văn phòng công chứng N có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên sang nhượng là vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L và bên nhận sang nhượng là bà Hoàng Bích H, tài sản sang nhượng là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tọa lạc khu phố 2, thị trấn L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 622739, số vào sổ cấp GCN: CH01117 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/6/2014, người đứng tên chủ sử dụng là Đoàn Thị Mỹ L. Sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ các tài liệu phù hợp với quy định của pháp luật; đồng thời khi kiểm tra trên hệ thống phần mềm cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực của tỉnh Bình Thuận chưa có văn bản của bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào ngăn chặn giao dịch đối với thửa đất nói trên. Vì vậy Văn phòng công chứng N đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là đúng với pháp luật về công chứng và pháp luật về đất đai hiện hành. Vì vậy hiện nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó vì lý do không đúng về nội dung hình thức của hợp đồng là không có căn cứ. Còn đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng vì lý do ông M, bà L cố tình thực hiện hợp đồng để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn phải chứng minh được căn cứ đó và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Tài liệu, chứng cứ mà Văn phòng công chứng đã cung cấp cho Tòa án gồm: Hồ sơ, thủ tục yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: phiếu yêu cầu công chứng, bản sao chứng minh nhân dân của bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Bích H, bản sao sổ hộ khẩu gia đình của hộ ông Trần Kim M và hộ ông Văn Nhật Tiên, bản sao giấy chứng nhận QSD đất số BU 622739, bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Bích H, bản sao hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Kim M và bà Đoàn Thị Mỹ L.

Các tình tiết mà các bên đương sự thống nhất: Không có.

Các tình tiết mà các đương sự chưa thống nhất với nhau: Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận được lập tại Văn phòng công chứng N vào ngày 13/7/2020 giữa vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Bích H được thực hiện bất hợp pháp do giá cả sang nhượng 150.000.000đồng không phù hợp với giá cả thị trường; việc sang nhượng tài sản của vợ chồng ông M, bà L nhằm tẩu tán tài sản, để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận được lập hoàn toàn công khai, minh bạch hợp pháp đã được công chứng tại cơ quan công chứng. Việc sang nhượng tài sản của bị đơn hoàn toàn không phải để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ bởi vì bị đơn vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Thửa đất nói trên cũng không phải là tài sản duy nhất, cuối cùng của bị đơn mà bị đơn còn các tài sản khác để đảm bảo việc trả nợ.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tiến hành lấy lời khai, thu thập chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự về việc giải quyết vụ án. Gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, hồ sơ và các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên Tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị áp dụng: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, Điều 147, 203 BLTDS năm 2015; các Điều 69, 75, 90 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015; Nghị quyết 326/2016UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về lệ phí án phí Tòa án.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Mộng T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 10 tại khu phố 2, thị trấn L giữa ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L với bà Hoàng Bích H.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Mộng T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước theo quy định của pháp luật nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T vắng mặt nhưng đã đều đã có văn bản ủy quyền cho ông H nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng T vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận được lập tại Văn phòng công chứng N vào ngày 13/7/2020 giữa vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Bích H. Bị đơn ông Trần Kim M và bà Đoàn Thị Mỹ L không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Mộng T:

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 20/3/2020 Tòa án nhân dân huyện T đã thụ lý đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mộng T đối với vợ chồng ông Trần Kim M và bà Đoàn Thị Mỹ L để yêu cầu vợ chồng ông M, bà L thanh toán số tiền nợ vay là 250.000.000đồng. Sau khi Tòa án thụ lý và tổ chức hòa giải thì giữa các đương sự đã có sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên ngày 22/6/2020, Tòa án nhân dân huyện T đã ban hành quyết định số 70/2020/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo nội dung quyết định này thì ông Trần Kim M có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mộng T và ông Trần Xuân T số tiền nợ vay là 250.000.000đồng. Cùng ngày 22/6/2020, Tòa án nhân dân huyện T cũng ban hành quyết định số 71/2020/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Theo nội dung quyết định này thì ông Trần Kim M có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà Phạm Thị Kim C và ông H số tiền nợ vay là 150.000.000đồng. Sau khi nhận quyết định thì đến ngày 29/6/2020 vợ chồng bà T, ông T và vợ chồng bà C, ông H đã có đơn yêu cầu Thi hành án nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T vào ngày 01/7/2020. Cùng ngày 01/7/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ban hành quyết định số 900/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu. Theo quyết định này thì ông Trần Kim M phải tự nguyện Thi hành án trong thời hạn 10 ngày. Tuy nhiên ông M đã không thực hiện tự nguyện thi hành án trong thời gian trên. Đến ngày 15/7/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã mời các bên đương sự gồm ông Trần Kim M, vợ chồng bà T, ông T và vợ chồng bà C, ông H lên làm việc để thỏa thuận thi hành án nhưng không thành vì phía người

được thi hành án yêu cầu trả nợ một lần còn phía người phải thi hành án xin được trả nợ dần do không có khả năng trả nợ một lần. Do việc thỏa thuận thi hành án không thành nên Chấp hành viên đã tiến hành việc xác minh tài sản của ông Trần Kim M để thực hiện cưỡng chế thi hành thì biết được sự việc ngày 13/7/2020, vợ chồng ông Trần Kim M và bà Đoàn Thị Mỹ L đã sang nhượng cho bà Hoàng Bích H thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận do bà Đoàn Thị Mỹ L là người đứng tên chủ sử dụng được lập tại Văn phòng công chứng N (ông Trần Kim M đã ủy quyền cho bà Đoàn Thị Mỹ L sang nhượng thửa đất này) với giá 150.000.000đồng. Tuy nhiên sau khi ủy quyền cho vợ là bà L sang nhượng đất mà ông M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng bà Thuý và vợ chồng bà C. Cho nên ngày 20/7/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ban hành thông báo số 390/TB-THADS về việc giải quyết tranh chấp, yêu cầu hủy giấy tờ giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án hướng dẫn đương sự khởi kiện ra tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại địa chỉ khu phố 2, thị trấn L, huyện T. Ngày 24/7/2020, bà Nguyễn Thị Mộng T đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận được lập tại Văn phòng công chứng N vào ngày 13/7/2020 giữa vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Bích H. Sau khi thụ lý hồ sơ, Tòa án nhân dân huyện T đã tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông Trần Kim M với lập luận rằng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận được lập tại Văn phòng công chứng N vào ngày 13/7/2020 giữa vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Bích H được thực hiện bất hợp pháp do giá cả sang nhượng 150.000.000đồng không phù hợp với giá cả thị trường; việc sang nhượng tài sản của vợ chồng ông M, bà L là nhằm tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với nguyên đơn.

Phía bị đơn ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Bích H và công chứng viên N đều cho rằng yêu cầu của nguyên đơn hiện nay là không có căn cứ. Bởi vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ 108 tại địa chỉ khu phố 2, thị trấn L được thực hiện hoàn toàn đúng theo pháp luật công chứng và pháp luật về đất đai. Bên cạnh đó tài sản sang nhượng không phải là tài sản duy nhất và cuối cùng của ông Trần Kim M mà ông M còn có những tài sản khác để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà T nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại địa chỉ khu phố 1, thị trấn L giữa ông vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L với bà Hoàng Bích H ngày 13/7/2020 lập tại văn phòng công chứng N về nội dung và hình thức hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 501, 502 Bộ luật dân sự 2015. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng sang nhượng thì

thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 thì thửa đất này chưa có văn bản ngăn chặn giao dịch từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng được công chứng đúng theo quy định về pháp luật về công chứng.

Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng căn cứ nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là do giá cả sang nhượng không hợp lý. Tuy nhiên xét thấy, giá cả sang nhượng là do các bên thỏa thuận nên đây không phải là căn cứ để hủy hợp đồng.

Ngoài ra phía nguyên đơn còn đưa ra căn cứ để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị đơn cố tình chuyển nhượng để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Xét thấy theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa và kết quả xác minh của Chi cục thi hành án huyện T thì tại thời điểm nguyên đơn yêu cầu thi hành án thì ngoài thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại khu phố 2, thị trấn L thì bị đơn là ông Trần Kim M và vợ Đoàn Thị Mỹ L còn có quyền sử dụng và sở hữu đối với các tài sản khác gồm: thửa đất số 17, tờ bản đồ số 0 có diện tích 90m² đất ở đô thị tại địa chỉ đường Trường Chinh và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 47, diện tích 507 m² trong đó 200 m² đất ở đô thị và 307 m² đất trồng cây lâu năm ở đường Trần Hưng Đạo, khu phố 2, thị trấn L. Các tài sản này đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP S – chi nhánh Bình Thuận để vay số tiền 3.000.000.000đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L đã thanh toán được 1.000.000.000đồng, hiện còn dư nợ tại Ngân hàng TMCP S – chi nhánh Bình Thuận số tiền gốc là 2.000.000.000đồng. Như vậy, đối với hai tài sản nêu trên ngoài việc đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng còn dư khả năng đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền vay 250.000.000đồng của vợ chồng bà T. Do đó thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 622739 cấp ngày 30/6/2014 do bà Đoàn Thị Mỹ L đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận QSD đất không phải là tài sản duy nhất, cuối cùng của ông Trần Kim M để đảm bảo cho việc trả nợ cho vợ chồng bà T.

Từ sự phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại địa chỉ khu phố 2, thị trấn L giữa ông vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L với bà Hoàng Bích H được lập tại văn phòng công chứng N ngày 13/7/2020. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Mộng T với bị đơn ông Trần Kim M và bà Đoàn Thị Mỹ L là phù hợp với quy định tại các Điều 75, 90 Luật Thi hành án dân sự và Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 hướng dẫn chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 14 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 203, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 69, 75, 90 Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.
- Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 hướng dẫn chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 108 tại địa chỉ khu phố 2, thị trấn L giữa ông vợ chồng ông Trần Kim M, bà Đoàn Thị Mỹ L với bà Hoàng Bích H được lập tại văn phòng công chứng N ngày 13/7/2020.

Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị Mộng T phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 004743, ngày 05/8/2020.

Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (17/9/2020);

Nơi nhận:

- VKSND huyện T;
- Các đương sự;
- CC THADS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Dương Thị Mận